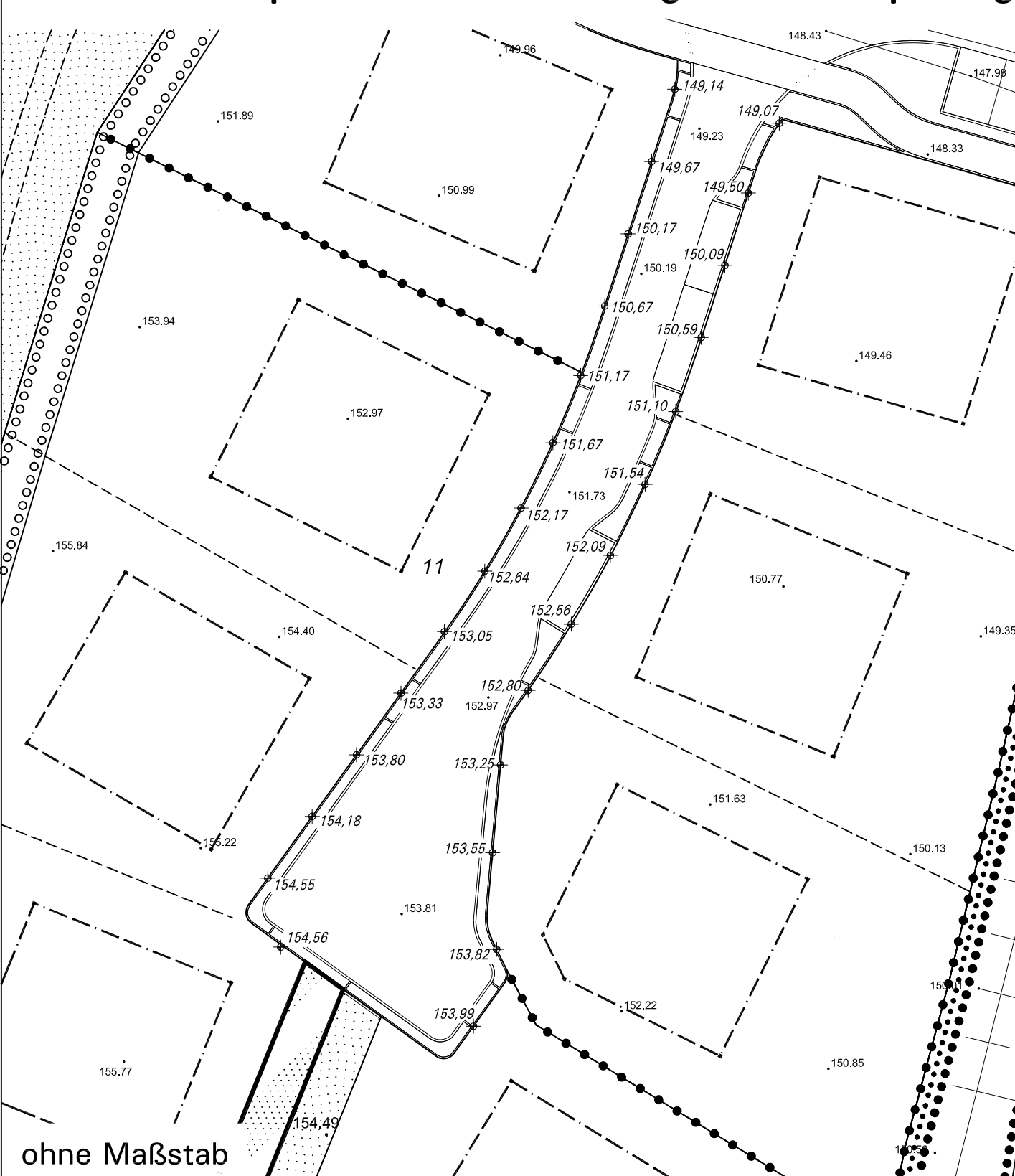


STADT BORGHOLZHAUSEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 32, 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "Am Blömkenberg"



Beikarte: Höhenpunkte der Straßenkante gemäß Ausbauplanung



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13b i. V. m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung der Bebauungsplanung und Erweiterung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Borgholzhausen am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i. V. m. § 2(1) BauGB durchgeführt am Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13b i. V. m. § 4(1) BauGB beteiligt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Rat der Stadt Borgholzhausen gemäß § 13b i. V. m. § 3(2) BauGB vom öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13b i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Die Bebauungsplanung Änderung und Erweiterung als Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 10(1) BauGB mit ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Der Beschluss der Bebauungsplanung Änderung und Erweiterung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV von 18.12.1990. Der Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. der digitalen Planungsdaten-Base (der DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Bielefeld, den Vermessungsbüro Verwold
Borgholzhausen, den im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Borgholzhausen, den Bürgermeister	Borgholzhausen, den Bürgermeister	Borgholzhausen, den Bürgermeister	Borgholzhausen, den Bürgermeister	

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);
Bauordnungsverordnung (BauNOV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.05.2020 (BGBl. I S. 1128);
Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 422), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNOV)

- Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen je Wohngebiet (§ 9(1) Nr. 1 und § 9 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNOV), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen WA₁, WA₂, WA₃ nach Nutzungsmaßen und Gestaltung gegliedert
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Alten- und Pflegeheim
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNOV), Höchstmaß, hier z.B. 0,3
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNOV), Höchstmaß, hier z.B. 0,6
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNOV), hier z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNOV) in Meter über Bezugspunkt bzw. in Meter über NNH (Normalhöhen), Höhenystem DHHN 16), siehe textliche Festsetzung D.2:
a) Fläche für Gemeinbedarf, zulässige Gesamthöhe als Höchstmaß in Meter über NNH, hier 15,0 m ü. NNH
b) WA₁, WA₂, WA₃, zulässige Trauf- und Firsthöhen in Meter über dem jeweiligen Bezugspunkt A1 bis A8 für die einzelnen überbaubaren Flächen, hier:
- Zulässige Traufhöhe (= Schrittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl) in Meter über Bezugspunkt, Höchstmaß, hier 3,8 m über Bezugspunkt A2, A3, A4, A8
- Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) in Meter über Bezugspunkt, Höchstmaß, hier 7,0 m über Bezugspunkt A2, A3, A4
4. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Bauweise (§ 22 BauNOV):
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNOV
- durch Baugrenzen ungetrennt
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
Haupttrichterung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper parallel zur Festsetzung der Baugrenzen für das jeweilige Baugrundstück
5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg, öffentlich, überbaubar für die Landwirtschaft und für Unterhaltungszwecke im Bereich der Gemeinbedarfsfläche
Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Zufahrten zu den Baugrundstücken, Breite maximal 5,0 m, im WA₁, auch alternativ oder 2 Zufahrten mit je 3,0 m Breite zulässig
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Ortsrandbegrenzung, naturnah mit angrenzendem Heckenzug und öffentlich schmalen, nicht versiegelten Fußweg (Wegeverlauf unverbindlich), öffentlich
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Grünfläche als Vorgarten, privat
7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
Anpflanzungen von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1:
- Heckenzug mit standortheimischen freiwachsenden Gehölzen
Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.4:
- Erhalt der Hecken-/Baumheckenzüge
- Erhalt von Einzelbäumen
8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
Erforderliche Böschungsbereiche und freizuhalten Randzone entlang der Planstraße, siehe textliche Festsetzung D.3.1:
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, hier zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderliche Böschungsbereiche (§ 9(1) Nr. 26 BauGB), Höhenpunkte der Straßenkante gemäß Ausbauplanung siehe Beikarte
- 3 m breite Randzone einschüß. Böschungsbereich mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports (§ 23(5) BauNOV)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Maßangaben in Meter, z. B. 10 m
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
9. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)
Dachform der Hauptbaukörper im WA₁ mit zulässiger Dachneigung gemäß Planentwurf, siehe textliche Festsetzungen unter E.1:
- Satteldach (SD) mit zulässiger Dachneigung der Hauptbaukörper, hier 35° bis 45°
- Satteldach oder vertikal versetztes Satteldach (SD, SDv) mit jeweils zulässiger Dachneigung der Hauptbaukörper von 22° bis 30°
10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
Landschaftsschutzgebiet Osnig (Teilbereich entlang der Planstraße, Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet parallel zum Westverfahren erforderlich)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen des Geländes**
Flurnummer
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Höhenpunkte in Meter über NNH (Normalhöhen), Höhenystem DHHN 16) (Einmessung durch Vermessungsbüro Wilkes/Verwold)
Blau eingetragene Höhenpunkte in Meter über NNH: Eckpunkte der Baugrenzen und Eckpunkte A1, A5, A6, A7 bzw. Mittelpunkte A2, A3, A4, A8 als Höhenbezugspunkte für die jeweils maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen.
2. Planerische Darstellungen und Hinweise
Geplante Gebäude
Vorgeschlagene Grundstücksbegrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
Gliederung des Straßenraums gemäß Straßenausbauplanung, Stand Entwurfsplanung 02.04.2020, D.S.L. Ingenieure GmbH
10 KV Kabel der Westnetz GmbH
Gasleitungen der Westnetz GmbH
Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum
Vorgeschlagene Fußwegeverbindung als schmaler Weg in der Grünfläche (genaue Lage gemäß späterer Ausführungsplanung)
Wasserschutzbereich Borgholzhausen-Holland im Westen des Plangebietes

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNOV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNOV)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNOV mit Teilflächen WA₁, WA₂, WA₃:
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNOV sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 1-5 BauNOV ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten im WA mit Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNOV)

2.1 WA und Gemeinbedarfsfläche, Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNOV):
a) WA: Für die Flächen WA₁, WA₂, WA₃ ergeben sich die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen in Meter über Bezugshöhe aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte, gemessen im eingetragenen Bezugspunkt in Meter über der eingetragenen vorhandenen Geländehöhe über NNH.
b) Für die Fläche für den Gemeinbedarf ergibt sich die maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NNH aus dem Eintrag in der Plankarte.
Ausnahmeregelung gemäß § 3(1) BauGB: Als Ausnahme kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe in Meter über NNH ggf. durch Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder sonstige betriebsbedingte Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden.
2.2 WA und Gemeinbedarfsfläche, Höhe von Garagen und Nebenanlagen: Garagen und Nebenanlagen sind in allen Teilflächen nur eingeschossig zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise etc. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNOV), Böschungsbereiche zur Herstellung der Straße (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)

3.1 Böschungsbereiche entlang der Planstraße (§ 9(1) Nr. 26 BauGB) und Einschnürungen nach § 23(5) BauNOV für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNOV sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNOV:
a) WA:
- **Böschungsbereiche:** Die in der Plankarte festgesetzten Böschungsbereiche sind zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich und sind als nicht befestigte, begrünte Böschungsbereiche auszubilden und zu erhalten. Stützmauern, Kantensteine, Winkelstützen etc. sind unzulässig. Eine Zufahrt gemäß Planzeichen (eine maximal 5,0 m breite Zufahrt je Baufeld bzw. je geplantem Baugrundstück, im WA₁ auch alternativ oder 2 Zufahrten je 3,0 m), Zugänge für Fußgänger sowie Heckenpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen sind zulässig.
- **Freizuhalten Randzone entlang der Planstraße über o.g. Böschungsbereiche hinaus:** In der gemäß Plankarte durch Schraffur festgesetzten, bis zu 3 m breiten Randzone sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNOV sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Stützmauern und Kantensteine (feste Mauern, betonstützte, Winkelstützen etc.) sind unzulässig, zulässig sind dagegen nicht verfügte Bruchstein-/Trochermauern bis zu 0,6 m Höhe.
Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.1.2. Eine maximal 5,0 m breite Zufahrt je Baufeld (im WA₁ auch alternativ s. oben) bzw. je geplantem Baugrundstück, Zugänge für Fußgänger sowie Heckenpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen sind ebenso zulässig wie ebenerdige offene Stellplätze (aber ohne eigene Zufahrt).

b) WA und Gemeinbedarfsfläche, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Setztlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zum Wirtschaftsweg und zum begleitenden Verkehrsgrün im Süden), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.
4. Anpflanzungen und Bindungen für Planungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
Hinweis: Zu jeweiligen Pflanzqualitäten etc. siehe auch Festsetzung 4.6
4.1 WA, Anlage einer Wildstrauchhecke zur Gebietsbegrenzung: In den gekennzeichneten Pflanzstreifen entlang der westlichen und südlichen Außengrenzen des WA sind standortgerechte, heimische Gehölze als freiwachsende, geschlossene Wildstrauchhecke, mindestens einreihig und mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,5 m (= Pflanzdichte) anzupflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
4.2 WA, Pflanzung von „Hausbäumen“ auf allen Baugrundstücken: Je abgeschlossene 250 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum oder ein standortgerechter heimischer Baum mindestens 2. Ordnung (= mittelgroße Bäume) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Berechnungsbeispiel: 550 m² Baugrundstück = 2 x 250 m² + 50 m² Restfläche = mind. 2 Bäume
4.3 WA, Pflanzung in Vorgärten: Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Stoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenbaus, wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
4.4 Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche, Bindungen für den Erhalt von Hecken und Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Die eingemessenen standortheimischen Bäume und Gehölzgruppen sind fachgerecht zu erhalten, Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Pflege von Gehölzen durch „Auf den Stock setzen“ alle 10-15 Jahre ist zulässig, ausgenommen sind Überhälter in den Baumhecken sowie Einzelbäume und Baumgruppen.
Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Verwaltung im B 3 Planen und Bauen einsehbar ist.
4.5 WA und Gemeinbedarfsfläche, Dachneigung auf Nebenanlagen, Garagen und Carports: Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.
4.6 Allgemeine Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzens für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB und gemäß § 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW:
- Hochstämmige (Einzelbäume/Baumgruppe): 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm (im 1,0 m Höhe gemessen).
- Heister (Wildstrauchhecken): 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm.
- Sträucher (Hecken): 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
- Pflanzung: Mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte).

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 WA, Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper sind wie folgt zulässig:
- WA₁/WA₂: Satteldächer mit 35° bis 45° Dachneigung.
- WA₃: Satteldächer oder vertikal versetzte Satteldächer mit 22° bis 30° Dachneigung, für vertikal versetzte Satteldächer (SDv) gilt eine Maximalhöhe des Versatzes von 1,5 m zwischen der unteren und oberen Schrittkante der Dachhaut mit der vertikalen Fläche des Versatzes.
Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauten, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdächer zulässig. Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Baumaßnahmen zugelassen werden.

1.2 WA und Gemeinbedarfsfläche, Dachaufbauten und Dachneigungen, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschoßebene zulässig. Im Spitzbereich (= z. B. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachguben, Zwerchgiebel und Dach-einschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufeneinlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gabe in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammenberechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsganges: Schrittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
c) **Fassadenanteile von Nebendächern:** mindestens 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst (gilt nicht bei vertikal versetzten Satteldächern im WA₁).
d) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 25° Neigung** sind Betondecksteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farbtönen in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauten, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
e) **Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel** sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachplatten: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmat-Gloss, Glasur, Hochglanz-Glossur, Schwarz-Mat-Glossur. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 WA, Fassadengestaltung:

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
- Putz: weiße und helle Gelb- und Grautönen (Definition „helle Gelb- und Grautönen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (GB07-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzwert von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Ziegelmauerwerk: rote bis srag. rotbraune Farbtonungen.
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig. Abweichungen können insbesondere aus energetischen Gründen zugelassen werden.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachplatten: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmat-Gloss, Glasur, Hochglanz-Glossur, Schwarz-Mat-Glossur. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzbohlenmauer mit Holzfasern.

2. Gestaltungs- und Pflanzungsanforderungen (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

(Hinweis: Zu Bebauungsplänen etc. siehe auch Festsetzung 4.5)

2.1 WA, Gestaltungsanforderungen für Einfriedungen:

a) **Einfriedungen im festgesetzten Böschungs-/Randbereich entlang der Planstraße:**
- Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder -außenhalb der festgesetzten Böschungsbereiche an der Planstraße - alternativ als Naturstein-/Trochermauern anzulegen. Heckenpflanzungen und Mauern müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß bzw. Außenkante Mauer) von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt sein, zur Gartenseite hin (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.
- Die Höhe der Einfriedungen innerhalb der Böschungs-/Randbereiche entlang der Verkehrsflächen und im 3 m breiten Seitenstreifen ist nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenebene (Oberkante Bordstein) zulässig.
b) **Einfriedungen in den Wohnhöfen zwischen den Baugrundstücken:**
Einfriedungen sind als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabhalter oder Holz möglich, die Höhe darf maximal die Heckenhöhe erreichen. Zulässig sind alternativ zu Hecken auch Naturstein-/Trochermauern bis zu einer Höhe von maximal 1 m über Gartengelände.
Hinweis: Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit möglichst gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird nachdrücklich empfohlen.
c) **Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere:**
- Rotbuche (Fagus sylvatica) - Hainbuche (Carpinus betulus var.)
- Liguster (Ligustrum vulgare) - Feldahorn (Acer campestre)

2.2 WA, Anschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken:

Die Veränderung des vorhandenen Geländeaufbaus ist nur für den Baukörper selbst sowie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten, Wegen und Terrassen erforderlich. Abweichungen können zugelassen werden, die Anschlüsse an Verkehrs- und Grünflächen sowie die nachbarschaftlichen Belange dürfen jedoch nicht negativ berührt sein.

2.3 WA, Standplätze für Abfallbehälter sind in allen Teilflächen des WA mit standortgerechten Laubgehölzen einzuräumen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgeräten ist zulässig.

2.4 Gemeinbedarfsfläche, Sammelstellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 6 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind gegenüber oder neben den Stellplätzen zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume an können diese bei fachgerechtem Erhalt abweichend angeordnet werden.

3. Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Borgholzhausen empfohlen, die Stadt bietet umfangreiche Beratungsleistungen zur Planung an. Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Planänderungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
Westlich des Plangebietes ist die Altanlage 3815/M85 registriert. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Steinbruch. Aus Vorsorgegründen wird im Plangebiet empfohlen, auf die Nutzung des Grundstücks zu Trinkwasserzwecken zu verzichten, eine zentrale Wasserversorgung ist vorgesehen.

2. Kampfmittel:

Im Plangebiet ist keine Gefährdung durch Kampfmittel bekannt. Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallformen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbereitschaftsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Bodenkennzeichen:

Nach den Erdarbeiten kultur- und erdgerechteste Bodenerde entdeckt (Tonscherben, Metalle, Bodenverfallformen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodenkundepflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Mutterboden:

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 der Oberboden im Plangebiet in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. Niederschlagswasser:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet von Böden mit hoher Erosionsgefährdung. Bei Starkregenereignissen kann das Plangebiet Beeinträchtigungen durch abgeschwemmte Bodennasen oder großen Wassermengen ausgesetzt sein. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

6. Brandschutz/Löschwasserangelegenheiten:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugelände eine entsprechende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Ökologische Belange und Artenschutz:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen. Schwere Wasser- und Energieanlagen, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, Wohnumfeldgestaltung, mit 1. W. stand. ortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.
Gemäß § 39 BNatSchG darf die Entfernung von Gehölzen zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Schlafstätten ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Fledermäusen sind Fällungen von Bäumen und evtl. erforderliche Abbrüche von Gebäuden im Oktober durchzuführen, da die Tiere in dieser Zeit noch eine ausreichende Aktivität besitzen, um problemlos ein Quartierwechsel durchführen zu können. Ersatzbäume sind in der Umgebung vorhanden. Bäume sind vor der Fällung und Gebäude ggf. vor dem Abbruch auf Fledermausbesatz durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Ggf. sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen, Stellplatzanlagen, Straßen- und Fußwegeanlagen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Grünflächenbereich zu wählen. Außerdem Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich so das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abschirmen), Blendwirkungen zu vermeiden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.).
Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 450 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur <2700 Kelvin zu verwenden. Beleuchtungskonzepte für Sammelstellplatzanlagen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht erreicht werden können, kommen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abschirmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.

8. Definition Vorgarten:

Vorgarten (VG) = nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffentlicher Übergangsbereich entlang straßenreifer vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenze/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreifen in der Skizze).

9. Prinzipziele:

Prinzipziele mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

10. Beikarte:

11. Beikarte:

12. Beikarte:

13. Beikarte:

14. Beikarte:

15. Beikarte:

16. Beikarte:

17. Beikarte:

18. Beikarte:

19. Beikarte:

20. Beikarte:

21. Beikarte:

22. Beikarte:

23. Beikarte:

24. Beikarte:

25. Beikarte:

26. Beikarte:

27. Beikarte:

28. Beikarte:

29. Beikarte:

30. Beikarte:

31. Beikarte:

32. Beikarte:

33. Beikarte:

34. Beikarte:

35. Beikarte:

36. Beikarte:

37. Beikarte:

38. Beikarte: